

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.5.
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. december 18-i ülésére

Tárgy: NOVOTRACE Bt. és a THIGLE Kft. közös kérelme bérlőtársi jogviszony létesítésére, Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.) szám alatti, önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kubát Sándorné referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.)** szám alatti, 35728/2/A/539 hrsz.-ú, 147 m² alapterületű, utcai bejárátú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **üzlet** megnevezéssel szerepel.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 546 db albetét található, melyből 25 db van önkormányzati tulajdonban, ebből 22 db bérlő által lakott lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, melyből egy üres. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) **994/2013. (IX.16.)** számú határozata alapján a **NOVOTRACE Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 9-11., adószám: 28879781-2-42, cégjegyzékszám: 01-06-517833, ügyvezető: Baranyai György Pál) és a **FLEXICO Kft.** (székhely: 3842 Halmaj, Szent István tér 1., adószám: 11939216-2-05, cégjegyzékszám: 05-09-008006, ügyvezető: Bernáth Adrienn) bérlőtársak (a továbbiakban együtt: Bérlőtársak), bérelték a helyiséget a 2013. szeptember 27. napján kelt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel kötött bérleti szerződés alapján.

A NOVOTRACE Bt. ügyvezetője és a FLEXICO Kft. ügyvezetője 2017. október 17. napján közös kérelemmel fordult Irodánkhoz, melyben a bérlőtársi jogviszony megszüntetését kéri.

A fenti helyiség két egymástól független bejárátú részből áll, egyenként 73,5 m²-es alapterülettel. A NOVOTRACE Bt. jelenleg a helyiségben számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz tevékenységet folytat, a FLEXICO Kft. bababolt (csecsemő ruhák és egyéb cikkek árusítása) tevékenységet folytatott. A FLEXICO Kft. a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére irányuló kérelem beadásával egyidejűleg a helyiséget kiürítette és elhagyta.

2017. november 24. napján és november 27. napján a **NOVOTRACE Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 9-11., adószám: 28879781-2-42, cégjegyzékszám: 01-06-517833, ügyvezető: Baranyai György Pál) és a **THIGLE Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u. 11., adószám: 14535206-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-908285; ügyvezető: Nagy Gyöngyi) kérelemmel fordultak Irodánkhoz a fenti helyiségre bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezése céljából a jelenlegi bérleti szerződésben foglalt feltételek (jelenlegi bérleti díj megtartása) változatlanul hagyása mellett. A NOVOTRACE Bt.



a helyiségben továbbra is a korábbi számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz tevékenységét kívánja végezni, a THIGLE Kft. pedig könyv kiskereskedelem és gyógyászati termékek árusítását kívánja végezni a helyiségben.

A jelenlegi bérleti díj előírás: **111.870,- Ft/hó + ÁFA**+közüzemi és különszolgáltatási díjak.

A vizórás helyiség után az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége 27.535,- Ft/hó.

Nyilvántartásunk szerint a NOVOTRACE Bt. bérlőnek 2017. november 30. napjáig bérleti díj hátraléka nincs.

A 2013. szeptember 27. napján kelt bérleti szerződés megkötésekor a NOVOTRACE Bt. 419.100,- Ft nem kamatozó óvadékot fizetett. Az óvadék összege nem került felhasználásra, tekintettel arra, hogy nem volt bérleti díj elmaradásuk.

Az Avant.Immo Kft. (Bártfai László) által 2017. október 25. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. november 6. napján jóváhagyott értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 39.990.000,- Ft** (272.015,- Ft/m²). A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, a **kereskedelem** (számítógép, irodagép, szoftver szaküzlet és szerviz, könyv kiskereskedelem, gyógyászati termékek árusítása) **tevékenységhez** tartozó 8 %-os szorzóval **számított havi nettó bérleti díj 266.600,- Ft.**

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT területet nem érint.

Javasoljuk a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését a fenti helyiség tekintetében a NOVOTRACE Bt. és a FLEXICO Kft. bérlőtársak között.

Javasoljuk a bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezését a **NOVOTRACE Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 9-11., adószám: 28879781-2-42, cégjegyzékszám: 01-06-517833, ügyvezető: Baranyai György Pál) és a **THIGLE Kft.** (székhely: 1098 Budapest, Börzsöny u. 11., adószám: 14535206-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-908285; ügyvezető: Nagy Gyöngyi) között és a bérleti szerződés módosítását a jelenlegi bérleti díj összegén, azaz **111.870,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegén**, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett, a 35/2013 (VI.20.) számú Képviselő-testületi rendelet 17. § (4) bekezdés szerint az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat, közjegyző előtti megtételének kötelezettségével. Azért javasoljuk a jelenlegi bérleti díj meghagyását, mivel a **NOVOTRACE Bt.** a bérleti díjfizetési kötelezettségének folyamatosan határidőben eleget tesz, és nincs elmaradása az Önkormányzat felé, valamint mindkét cégre nagy terhet róna az, ha a Bizottság a bérleti szerződés módosításakor előírná a számított bérleti díj megfizetését. A bérleti jogviszony fenntartása az Önkormányzat érdeke a folyamatos bérleti díj bevétel miatt. Tekintettel arra, hogy a bérleti díj változatlan marad, a bérlőtársaknak óvadék feltöltési kötelezettsége nem keletkezik.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) 994/2013. (IX.16.) számú határozatban a helyrajzi szám tévesen került megjelölésre a 35728/2/A/539 helyett 35728/2/D/539 helyrajzi szám került a bizottsági határozatba és a bérleti szerződésben is. Tekintettel erre szükséges a hivatkozott bizottsági döntés pontosítása, a helyes helyrajzi számra, azaz 35728/2/A/539-re.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 24. § (2) bekezdése alapján, a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető, ugyanakkor a Rendelet alapján lehetőség van arra, hogy a bérbeadásra változatlan feltételekkel kerüljön sor a bérlőtársak részére.

II. A betervezés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, illetve új bérlőtársi jogviszony létesítéséhez bérbeadói döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A folyamatos bérleti díj bevétel az Önkormányzat számára előnyös.

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2018. évi bérleti díj bevételét.

A helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 9. § (2) bekezdése értelmében már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítése a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 9. § (3) pontja értelmében, ha a bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy a bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése értelmében a bérleti jog átruházása, cseréje, **bérlőtársi jogviszony létesítése esetén** a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Rendelet 24. § (2) bekezdés szerint a bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja értelmében a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Képviselő-testület más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi érték szolgál. A Kt. határozat 8. a) pontja alapján a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, (kereskedelem) tevékenységekhez tartozó bérleti díj szorzó 8 %.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérlőtársi jogviszony megszüntetésének, illetve új bérlőtársi jogviszony létesítésének engedélyezésével kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2017.() számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a **994/2013. (IX.16.)** számú határozatban szereplő helyrajzi számot kijavítja, 35728/2/A/539 helyrajzi számra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. december 18.

- 2.) **hozzájárul** a Budapest VIII. Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.) szám alatti 35728/2/A/539 hrsz.-on nyilvántartott, utcai bejárattú, földszinti 147 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre a **NOVOTRACE Bt.** (székhely: 1083 Budapest, Szigony u. 9-11., adószám: 28879781-2-42 cégjegyzékszám: 01-06-517833, ügyvezető: Baranyai György Pál) és a **FLEXICO Kft.** (székhely: 3842 Halmaj, Szent István tér 1., adószám: 11939216-2-05, cégjegyzékszám: 05-09-008006, ügyvezető: Bernáth Adrienn) bérlőtársakra vonatkozó bérlőtársi jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a NOVOTRACE Bt. javára.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. december 18.

- 3.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Szigony u. 9-11. (Práter u. 44.) szám alatti, 35728/2/A/539 helyrajzi számon nyilvántartott, utcai bejárattú, földszinti, 147 m² alapterületű nem lakás célú helyiségre a **NOVOTRACE Bt.** bérlővel kötött bérleti szerződés módosításához, új bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a **THIGLE Kft.-vel** (székhely: 1098 Budapest, Bőrszöny u. 11., adószám: 14535206-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-908285; ügyvezető: Nagy Gyöngyi) **111.870,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi- és különszolgáltatási díjak** összegén, a bérleti szerződés egyéb részeinek változatlanul hagyása mellett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. december 18.

- 4.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 2.) pontja szerint a bérlőtársi jogviszony megszüntetésére és a 3.) pont szerinti bérleti szerződés módosítására, amelynek feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalják a bérlőtársak.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

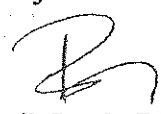
Határidő: 2018. január 31.

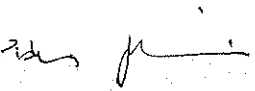





A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. december 12.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: KUBÁT SÁNDORNÉ REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:  DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 	JÓVÁHAGYTA: 
DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	SOÓS GYÖRGY  A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE